



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 375/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CASA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE,
STRADA MATEI BASARAB, NR 14, NR. CAD.164374,
JUD. SATU MARE
FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:
SAROSI ROZALIA**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
PUZ- CASA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE,
STRADA MATEI BASARAB,
NR 14, NR. CAD.164374,
JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : iunie 2025



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.....

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Subproiectanți, colaboratori.....
- Data elaborării.....

1.2. Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

- Date privind evoluția zonei.....
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
- Potențial de dezvoltare.....

2.2. Încadrarea în localitate.....

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spatii verzi.....
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicatie, surse si rețele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
- Principalele disfuncționalitati.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea riscurilor naturale si antropice.....
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....

2.8. Optiuni ale populatiei.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....

3.2. Prevederi ale P.U.G.....

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea circulației.....

- Organizarea circulației si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasării si modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați).....

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comună: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U......
- 1.2. Baza legala a elaborarii.....
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public....
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare	-/-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 500
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 500
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 500
U04. Ilustrare urbanistica	sc. 1 : -/-
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 500



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Casa De Locuit In Mun. Satu Mare, Strada Matei Basarab Nr. Cad.164374, Jud. Satu Mare

Beneficiari : *SAROSI ROZALIA*

Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*

Data elaborării : *Mai 2025*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – CASA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE, STRADA MATEI BASARAB NR. CAD.164374, JUD. SATU MARE ». Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, pozitionat cu latura estica paralel cu drumul de acces existent.

Terenul studiat propus a fi reglementat se afla în proprietatea privata a beneficiarei si se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, pe stara Matei Basarab nr. 14, judetul Satu Mare. Parcela este inregistrata in Extrasul de C.F.nr. 164374 cu nr. cad. 164374, are o suprafata de 1 152 mp. Amplasamentul studiat este liber de constructii si este imprejmuit.

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru a studia din punct de vedere urbanistic posibilitatea construirii unei locuinte pe terenul aflat in mun. Satu Mare, str. Matei Basarab, NR. 14. Regimul maxim de inaltime propus este (S/D)P.

In absenta PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare se pot realiza / desfiinta constructii, lucrari tehnico-edilitare, precum si alte investitii urbane numai pe baza unei P.U.Z. aprobat.

Propunerile din prezenta documentatie au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea functionarii organismului urban in prezent si intr-o perspectiva previzibila - dezvoltare durabila.

1.3.Surse documentare

La intocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. Lung Adrian.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 si ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002,



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, pe partea nordica a localitatii, într-o zona destinata pentru locuinte, avand ca si vecinatati :

- la nord-est, la nord-vest, si la sud-vest – proprietati private –locuinte
- la sud-est – strada de acces – str. Matei Basarab

Terenul studiat are suprafata de 1 152 mp si se afla in proprietatea beneficiarei.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Suprafata propusa a fi reglementata se afla in intravilanul municipiului si nu este reglementata.

Terenul studiat are o formă neregulata în plan, si este neconstruit. Accesul se va face din str. Matei Basarab.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială, deci funcțiunea propusă este cea de locuire.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află in intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv in zona de nord a localitatii.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general**

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe strada existenta in zona – st. Matei Basarab.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica :**
relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent (Plansa U.01), planse anexate.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Geomorfologie

Intreaga localitate Satu Mare apartine unitatii de relief Campia Somesului. Aceasta este o campie de divagare pe suprafata careia vechiul Somes, ca rau principal, si-a desfacut albiile, raspandindu-si aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara = $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara = $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna = $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna = $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălzirii din zăpadă pe sol de $1,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orașului Satu Mare este amplasat pe lunca Someșului, ocupand ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona orașului și mai întinsă în amonte și aval de acesta.

Condiții geotehnice

La suprafata, intregul areal este alcatuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcatuite din argile nisipoase, nisip si pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcatuiesc fundamentul regiunii si se constituie ca alternante de argile, marn argiloase, argile nisipoase si nisipuri.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla in intravilanul mun. Satu Mare, in zona nordica a municipiului.

Terenul studiat are latura estica paralela cu str. Matei Basarab.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil intravilan, este neconstruit, este imprejmuit si fara utilitati.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este arabil intravilan si nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este neconstruit.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
Terenul se afla intr-o zona destinata pentru locuinte.
In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.
- Asigurarea cu spatii verzi.
In zona exista spatii verzi publice amenajate.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
 - Regimul economic al terenului este - arabil intravilan – teren nereglementat
 - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
 - Alimentarea cu apa
In zona studiata exista retea de apa potabila.
 - Canalizarea
Pe strada Matei Basarab exista retea de canalizare.
 - Alimentarea cu energie electrică
In zona exista retea de electricitate de joasa tensiune.
 - Alimentarea cu gaze naturale
Pe strada de acces exista retea de gaze naturale.
 - Telefonie
Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobila.
- Principalele disfunctionalitati
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitara:
 - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7.Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
Nu e cazul.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.8. Optiuni ale populatiei

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este in concordanta cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului sa beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu cladiri specifice acestei zone, avand un regim de inaltime si procent de ocupare a terenului redus, si spatii verzi amenajate, intretinute. Functiunile si activitatile din zona vor avea un caracter nepoluant. In baza acestor argument, consideram ca acest obiectiv propus este dorit, agreeat de populatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul - *Plan Urbanistic Zonal – Casa De Locuit In Mun. Satu Mare, Strada Matei Basarab Nr. Cad.164374, Jud. Satu Mare*

In zona studiată sau adiacentă acesteia nu au fost elaborate studii și proiecte.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren intravilan si nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil intravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă – dezvoltare durabilă.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul este asigurat din strada Matei Basarab si se va mentine.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată este un teren liber – arabil intravilan.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a unei persoane fizice este situat în intravilanul localității Satu Mare. Terenul studiat are o suprafața totală de 1 152 mp, este înscris în C. F. nr. 164374, cu nr. cadastral 164374 –cu categoria de folosință teren arabil intravilan.

În momentul actual terenul este neutilizat, neconstruit și este imrejmuit.

Prin documentatia prezentata se propune stabilirea functiunii propuse de zona de locuit, se stabileste indicilor urbanistici si regimul de inaltime propusa.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil intravilan nereglementat
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat

Obiectivele de utilitate publică propuse – nu sunt.

Reglementari:

Se prevad limite in ce priveste zona construabila, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum si regimul de inaltime.

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice – zonificare+concept propus in felul urmator: fata de strada de acces – latura sud-estica a imobilului min. 3,00m, fata de laturile sud-vestice si fata de latura perpendiculara pe cele doua laturi sud-vestice min. 2,00 m, fata de latura nord-vestica min. 5,00m, si fata de de latura nord-estica min. 3,00 m.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %
 POTpropus = 35,00 %
 Regimul de inaltime:
 H max = 10,00 m

CUTexistent = 0,00
 CUTpropus = 1,05
 (S/D) + P

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.
TEREN STUDIAT	1 152	100 %	1 152	100 %
Lm - zona de locuit - casa individuala	-	-	1 152	100%
zona construabila max.	-	-	403	35 %
amenajari exterioare	-	-	403	35 %
spatii verzi min.	-	-	346	30 %
TOTAL SUPRAFATA	1 152	100%	1 152	100%



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

În zona studiată există rețea de apă potabilă, care se desfășoară în fața terenului. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua municipală.

Canalizarea

În zona studiată există rețea de canalizare.

Se propune racordarea construcției propuse la rețeaua extinsă.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de electricitate.

Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua de joasă tensiune strădală.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe stradă există rețea de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei de gaze naturale până la parcelă și racordarea construcției propuse.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie mobilă.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și suprațere.

Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană. Prevenirea producerii riscurilor naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona de locuințe va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publica (de interes national, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării)

Documentatia nu propune realizarea de investitii de interes si utilitate publica.

3.8.3. Circulația terenurilor

Aceasta zona cuprinde terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice - nu este necesara circulatia terenurilor.

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	martie 2025 – oct. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	noi. 2025 – iul. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații si construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilitati, bransamente,
 - modernizare acces
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - acces
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuiți - dupa caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarului (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RCU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POT _{existent} = 0,00 %	CUT _{existent} = 0,00
POT _{propus} = 35,00 %	CUT _{propus} = 1,05
Regimul de înălțime:	(S/D) + P
H max coama = 10,00 m	

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acestuia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 3 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Satu Mare

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, județul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. **PLAN URBANISTIC ZONAL – CASA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE, STRADA MATEI** **BASARAB NR. CAD.164374, JUD. SATU MARE**

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărește și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului PUG, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legala a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în in

travilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acestuia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează lotul destinat construirii locuințe.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan și rămâne neschimbată.

Regimul economic - categoria de folosință a terenului este arabil intravilan.

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z., cu respectarea condițiilor impuse de lege.

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 34/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

Activitățile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei inconjurătoare.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor colabora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice-zonificare + concept propus”.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile planșei „Reglementări urbanistice - zonificare + concept propus” și prevederile Codului Civil.

Se pot efectua lucrări / amenajări exterioare, se pot edifica construcții anexe care nu necesită autorizare de construire și plantări în afara perimetrului edificabil, respectând Codul Civil.

Indici urbanistici propuși: Procentul de ocupare al terenului (POT) – și Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă.

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apăsătoare zonei.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru case de locuit

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 35,00 %

Regimul de înălțime:

H max. coama = 10,00 m

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 1,05

(S/D)+ P

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la parcelă se va realiza din strada Matei Basarab, printr-un acces existent, propus modernizat.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, în condițiile legislației în vigoare.

2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Nu e cazul.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi în procent de 30% din suprafata parcelei. Imprejurii între proprietati pot fi opace pana la max. 2,00 m înaltime, putând fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,50 m înaltime. Se recomanda dublarea imprejurii spre domeniul public cu gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- Lm - locuințe individuale
 - acces rutier și pietonal
 - construcții și lucrări tehnico-edilitare

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren agricol în intravilan Ta (teren liber)
- lipsa utilitatilor

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe (S/D)+ P
 - echipare edilitara
 - realizare / modernizare acces

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• **utilizări permise:**

- Lm - locuințe (S/D) + P
H max. Coama = 10,00M
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii / acces

• **utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

A fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

Parcela nr. cad. 164374 :

Lot = 1 152 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 403,00\text{mp}$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime max. (S/D) + P
- h max coama = 10,00 m

Retrageri propuse : -fata de strada de acces – latura sud-estica a imobilului min. 3,00m, fata de laturile sud-vestice si fata de latura perpendiculara pe cele doua laturi sud-vestice min. 2,00 m, fata de latura nord-vestica min. 5,00m, si fata de de latura nord-estica min. 3,00 m. Se pot efectua lucrari / amenajari exterioare, se pot edifica constructii anexe care nu necesita autorizatie de construire si plantatii in afara perimetrului edificabil, respectand Codului Civil.

- accesul auto la parcela se va realiza din strada Matei Basarab, iar parcare se va face pe parcela proprie

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat este proprietate privata cu folosinta actuala teren arabil intravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras